

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Lipsku**  
z dnia ..... 2021 r.  
**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej**  
**przy ul. Zwoleńskiej w Lipsku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 t.j.) oraz art. 7 ust. 4, ust. 6, art. 8 ust. 1 i 2 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r., poz. 219 t.j.) Rada Miejska w Lipsku uchwala, co następuje:

**§ 1** Ustala się na wniosek firmy V.P. Investbud Sp. z o.o. z siedzibą w Lipsku lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną (w tym dwa budynki techniczne) oraz drogą dojazdową na działkach nr ew.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie 0001 Lipsko w mieście Lipsko wraz z realizacją inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi gminnej na działce nr ew.: 630/7 położonej w obrębie 0001 Lipsko w mieście Lipsko.

**§ 2** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3** Dla budynków mieszkalnych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1530 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3060 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 26;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 54.

**§ 4** Inwestycja ma charakter wyłącznie mieszkaniowy, w żadnym zakresie inwestycja nie jest przeznaczona na działalność handlową lub usługową.

**§ 5. 1.** Teren inwestycji położony jest w północnej części miasta Lipsko. Obecnie teren jest zdegradowany, wcześniejszy właściciel wykorzystywał go jako składowisko materiałów budowlanych sypekich, kruszywa, który zaprzestał działalności a obecni właściciele również nie wykorzystują terenu we wskazany sposób. Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie pozostałości wcześniejszego zagospodarowania i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ul. Zwoleńskiej oraz przyległych terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego zespołu budynków nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia i zawarte umowy z dysponentami sieci.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, w układzie klatkowym wraz z urządzeniami budowlanymi niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków, z zagospodarowaniem terenu oraz parkingami. Budynki mieszkalne oznaczono numerami M1 i M2. Dodatkowo zaprojektowano dwa parterowe budynki techniczne T1 i T2 (kotłownia, miejsce gromadzenia odpadów stałych) oraz dwa zbiorniki LPG.

**§ 6. 1.** Zapotrzebowanie na wodę i sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować za pośrednictwem istniejącej sieci miejskiej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej – na podstawie warunków przyłączenia z uwzględnieniem budowy przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, zgodnie z pismem ZUK Sp. z o.o. z dnia 1 lipca 2020 r.

2. Należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru (min. 20dm<sup>3</sup>/s łącznie z co najmniej 2 hydrantów o średnicy 80mm lub 200m<sup>3</sup> zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym).
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego - na podstawie warunków przyłączenia nr 20-16/S/00266 do systemu, wydanych przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 20 lutego 2020 r.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z własnego źródła (indywidualna kotłownia).
5. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza - od drogi publicznej - droga krajowa DK 79 - ul. Zwoleńska poprzez planowaną do realizacji drogę dojazdową oraz drogę gminną jako inwestycję towarzyszącą, oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-D.1 - tereny dróg publicznych dojazdowych. Przewidziana obsługa komunikacyjna będzie służyła również jako droga przeciwpożarowa.

**§ 7** Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków mieszkalnych:
  - a) na wodę: 5,78 l/s (po 2,89 l/s na budynek);
  - b) na ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej: 13,72 l/s (po 6,86 l/s na budynek);
  - c) na energię ciepłą z własnego źródła: 318 kW (po 159 kW na budynek);
  - d) na energię elektryczną: 158 kW (po 79 kW na budynek);
  - e) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej 12,62 l/s;
- 2) liczba miejsc postojowych: 60 w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych;
  - a) wskaźnik miejsc postojowych na 1 mieszkanie: 1,11;
  - b) sposób realizacji miejsc postojowych w formie naziemnych miejsc postojowych;
  - c) ustala się bilansowanie miejsc postojowych (parkingowych) w granicach terenu inwestycji;
- 3) gromadzenie odpadów w projektowanych budynkach technicznych lub wiatach śmietnikowych, z uwzględnieniem zasad segregacji w niezbędnej ilości i zapewnienie ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia.

**§ 8** Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu ilustruje załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 9.1.** Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków technicznych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 2) powierzchnia zabudowy: 1080 m<sup>2</sup> w tym:
  - a) budynek M1 - 490 m<sup>2</sup> ;
  - b) budynek M2 - 490 m<sup>2</sup> ;
  - c) budynek T1 - 50 m<sup>2</sup> ;
  - d) budynek T2 - 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
  - a) budynek M1 do 17,30 m;
  - b) budynek M2 do 17,30 m;
  - c) budynek T1 do 4,0 m;
  - d) budynek T2 do 4,0 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
  - a) budynek M1 – do V;
  - b) budynek M2 - do V;
  - c) budynek T1 -I;
  - d) budynek T2- I;
- 5) geometria dachu budynków - dach płaski do 2 °.

**§ 10. 1.** Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 1,2065 ha;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna : 7680 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych: 3305 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia parkingowa: 797 m<sup>2</sup>;

2. Parametry techniczne dla budynków:
  - 1) kubatura – 16800 m<sup>3</sup> (budynki mieszkalne: 16400 m<sup>3</sup>, budynki techniczne: 400 m<sup>3</sup>);
  - 2) liczba kondygnacji budynków:
    - a) nadziemnych: od I do V;
    - b) podziemnych: 1 kondygnacja;
3. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:
  - 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z miejscowym przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów.
4. Inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia terenu inwestycji wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 2 ha, powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 0,5 ha.

**§ 11.** 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach: nr ewid. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie 0001 Lipsko w mieście Lipsko, nr księgi wieczystej RA1L/00061218/5;  
2. Inwestycję towarzyszącą (odcinek drogi gminnej) lokalizuje się na działce nr ewid. 630/7 położonej w obrębie 0001 Lipsko w mieście Lipsko, nr księgi wieczystej RA1L/00021120/9;

**§ 12** Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

**§ 13** Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących: nr ewid. 630/7 (nr księgi wieczystej RA1L/00021120/9), obręb 0001 Lipsko (projektowana droga gminna).

**§ 14** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków;
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

**§ 15** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 16** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.

**§ 17** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 18** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

**§ 19** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Lipsku  
Marcin Lenart**

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Lipsku**  
z dnia ..... 2021 r.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 23.11.2020r. firma W.P. Investbud sp. z o.o. z siedzibą w Lipsku przy ul. 1 Maja 11 w Lipsku złożyła do Rady Miejskiej w Lipsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na realizacji zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną (w tym dwa budynki techniczne) oraz drogą dojazdową na działkach nr ew.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko” w mieście Lipsko w gminie Lipsko, pow. Lipskim na terenie woj. mazowieckiego.

Przedmiotem analizy wniosku złożonego przez inwestora było zbadanie możliwości zainwestowania wnioskowanych działek położonych przy ul. Zwolenńskiej w Lipsku zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej. Teren inwestycji stanowią obecnie grunty niezabudowane (z wyjątkiem garaży – blaszaków zlokalizowanych na południowym skraju), użytkowane w przeszłości jako teren produkcyjny (składowisko materiałów budowlanych sypkich, kruszywa) z przeznaczeniem w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2011 r. pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nieuciążliwej (PUn), tereny dróg dojazdowych (KD-D.1), tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU.2) oraz w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2018 r. pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1P/U) – dotychczas brak działań inwestycyjnych w kierunku funkcji wskazanych w obowiązujących m.p.z.p.

Teren wskazany przez inwestora we wniosku nie jest położony na obszarach:

- którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej,
- kolejowych,
- pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu,
- pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani,
- górniczych,
- zamkniętych niezbędne dla obronności państwa,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej,
- objętych formami ochrony konserwatorskiej,

Teren działek nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 objęty jest w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sporządzonego w 2011 r. – uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;

Teren działki nr ewid.: 630/2 objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sporządzonego w 2018r. - uchwała nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A” w mieście Lipsko
- 2) sporządzonego w 2011 r. – uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;

Podsumowując ustalenia tekstowe i rysunkowe w/w planów miejscowych, należy stwierdzić, iż uniemożliwiają realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej jako funkcji podstawowej – samodzielnej, obowiązujący plan jedynie dopuszcza realizację mieszkań, integralnie związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową. W tym trybie inwestor otrzymałby zatem odmowę udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jako niezgodne z ustaleniami planu.

Po powyżej części analizy, która wykazała negatywny wynik dot. realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie zwykłym zbadano możliwość jej realizacji w trybie szczególnym tj. w oparciu o przepisy specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny m.in. produkcyjne (art. 5 ust. 4 ustawy). Tryb szczególny realizacji inwestycji mieszkaniowej pozwala na budowę minimum 25 lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą: techniczną, drogową, społeczną oraz usługami (art. 2 pkt. 2 i 3) po spełnieniu określonych warunków, w sposób niezależny od ustaleń istniejącego planu miejscowego (art. 5 ust. 3), przy czym wnioskodawca winien we wniosku wykazać elementy niezgodności inwestycji z obowiązującym planem miejscowym (art. 7 ust. 7 pkt 11). Podstawowym i zarazem wstępnym warunkiem realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie szczególnym jest jej niesprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko (art. 5 ust. 3). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko zostało uchwalone uchwałą nr XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami (w tym z kluczowymi zmianami wprowadzonymi w 2010 r. uchwałą Rady Miejskiej nr LI/286/2010 z dnia 7 czerwca 2010r. dla m.in. obszaru działek nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10).

Zgodnie z ustaleniami Studium Miasta i Gminy Lipsko – część 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego w/w działki położone są w terenach wskazanych pod zainwestowanie – zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa (oznaczenie symbolem PU na rysunku Studium). W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań projektowych zmiany Studium dla tego obszaru czytamy że: *„udostępnienie części przedmiotowego obszaru pod zainwestowanie może być zasadnie umotywowane jego lokalizacją we wskazanym w obowiązującym studium paśmie aktywności zainwestowania wzdłuż drogi krajowej nr 79, w którym przewiduje się wzmożoną presję inwestycyjną ze względu na dogodne skomunikowanie terenów”*.

Studium zawiera ogólne ustalenia co do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa

(PU). W tym obszarze studium nakazuje strefowanie funkcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zainwestowanych pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego; w jego części południowej i południowo-wschodniej (obszar w którym zlokalizowane są działki nr 630/9, 630/10, 629/9, 629/10, 629/11, 630/8, 629/8, 630/7, 629/7) należy preferować zabudowę mieszkaniową lub nieuciążliwe usługi, ewentualnie zieleń izolacyjną, oddzielającą funkcje produkcyjno-usługowe od przyległych terenów zainwestowania mieszkalno-usługowego. Studium kształtuje podstawowe wskaźniki urbanistyczne (uszczegółowienie ich następuje w m.p.z.p.), które planowana inwestycja mieszkaniowa musi uwzględniać w związku z art. 5 ust 3 specustawy mieszkaniowej. Po powyższej analizie ustaleń Studium należy stwierdzić, iż planowana inwestycja mieszkaniowa na wskazanych we wniosku nieruchomościach stanowiących własność inwestora nie jest sprzeczna z zapisami dokumentu Studium. W zakresie wskaźników Studium dopuszcza w tym obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do wysokości IV kondygnacji, nie mniej zachodzi okoliczność określona w art. 17 pkt. 7 w/w ustawy, dopuszczająca wyższą wysokość niż IV kondygnację jeśli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji IV to wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W bezpośrednim sąsiedztwie występują budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości V kondygnacji, w tym najwyższy o wys. 17,30 m (położony około 120,0m od terenu inwestycji).

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, związanie z ustaleniami studium uzależnione jest od dokładności merytorycznej studium tzn. jeśli studium określa dane elementy jednoznacznie - to związanie z tymi ustaleniami studium jest silniejsze. Ustalenia niniejszego dokumentu Studium są zaś ogólne oraz preferują w obszarze działek przeznaczonych pod inwestycję mieszkaniową m.in. zabudowę mieszkaniową, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dlatego też należy przyjąć, że wymóg z art. 5 ust. 3 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących o niesprzeczności planowanej inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami Studium został spełniony.

Powyższe potwierdza opinia prawna z dnia 27.07.2020r. dołączona do akt sprawy o sygn. RGS.6723.1.2020 zlecona do wykonania przez Urząd Miasta i Gminy Lipsko radcy prawnemu w zakresie oceny formalno-prawnych możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na nieruchomościach objętym mpzp, położnych w rejonie ul. Zwoleńskiej.

W obszarze inwestycji niezależnie od spełnienia wymogu niesprzeczności ze studium, zachodzi także dodatkowo okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium – teren przedmiotowej inwestycji, poprzedni właściciel wykorzystywał jako teren produkcyjny – składowisko materiałów budowlanych sypkich, kruszywa (zgodnie z dołączonym oświadczeniem b. właściciela z dnia 6 listopada 2020r. dołączonego przez inwestora do wniosku), zaś obecni właściciele nie wykorzystywali terenu we wskazany sposób – wypełnia to przesłanki zawarte w art. 5 ust. 4. w/w ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Po stwierdzeniu braku sprzeczności inwestycji ze studium oraz po nie stwierdzeniu braków formalnych wniosku inwestora przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) - zwanej dalej „ustawą”. W związku z powyższym w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia złożenia wniosku, w dniu 26.11.2020 r. po nie stwierdzeniu braków formalnych złożonej dokumentacji, zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej wraz z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko

o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni. Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko umieszczono również na tablicach ogłoszeniowych zgodnie ze zwyczajowo przyjętą praktyką.

Pismami z dnia 01.12.2020 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) powiadomiono odpowiednie dla sprawy organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania.

Zgodnie z potwierdzeniami doręczeń najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął w dniu 19.01.2021r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 30.12.2020 r.

o opinię na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy wystąpiono do:

- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- Starosty Powiatu Lipskiego,
- Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu,
- Nadleśnictwo Zwoleń,
- Wojewody Mazowieckiego,
- Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Warszawie,
- Powiatowego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego w Warszawie,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A,
- PGE Dystrybucja S.A Rejon Energetyczny Ostrowiec Świętokrzyski za pośrednictwem PGE Dystrybucja S.A Oddział Skarżysko – Kamienna,
- Agencji Wywiadu z siedzibą w Warszawie,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Warszawie,
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie,
- Zarządu Województwa Mazowieckiego z siedzibą w Warszawie,
- Ministra Obrony Narodowej z siedzibą w Warszawie,
- Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Pajęcznie,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z siedzibą w Warszawie,
- Zarządu Powiatu Lipskiego z siedzibą w Lipsku,

W wyniku powiadomienia organów opiniujących przedmiotowy wniosek, wpłynęły następujące opinie:

- pozytywna opinia z dnia 08.12.2020r. (znak: WSZW-WAR.WO.0732.384.2020) i 11.12.2020r. (znak: WSZW-WAR-WO.0732.394.2020) wydana przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie;
- pozytywna opinia z dnia 08.12.2020r. (znak: L.dz AW-BB5-1472/2020/ZAG) wydana przez Agencję Wywiadu Biuro Bezpieczeństwa;
- pozytywna opinia z dnia 22.12.2020r. (znak: OTR-UO-4343.4.2020.BD) wydana przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie;
- pozytywna opinia z dnia 29.12.2020r. wydana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną w Pajęcznie;

- pozytywna opinia z dnia 05.01.2021r. (znak: 6.DE-DSR-DUR-WER.7070.9.2020.57) wydana przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne;
- pozytywna opinia z dnia 11.12.2020r. (znak: ZS.224.5.18.2020) wydana przez Regionalną Dyрекcyję Lasów Państwowych w Radomiu;
- pozytywna opinia z dnia 12.01.2021r. (znak: WSTR.600.3.2021.AJ) wydana przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Warszawie;
- pozytywna opinia z dnia 17.01.2021r. (znak: WAR.5121.25.2020.MA) wydana przez Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie;
- negatywna opinia z dnia 14.12.2020r. (znak: PZ.5560.6.1.2020) wydana przez Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku z siedzibą w Lipsku;
- negatywna opinia z dnia 05.01.2021r. (znak: WZ.0761.38.1.2020) wydana przez Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Warszawie;

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionej opinii Powiatowego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku w dniu 14.12.2020r. dokonał modyfikacji opracowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Procedurę w niezbędnym zakresie ponowiono. Z dniem 18.12.2020r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej opublikowano zmodyfikowaną dokumentację wraz z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko o uzupełnieniu wniosku złożonego z dniem 23.11.2020r., określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni.

W odpowiedzi na ponownie przesłany uzupełniony materiał dowodowy do siedziby tut. urzędu wpłynęły pozytywne opinie w zakresie ochrony przeciwpożarowej inwestycji:

- pozytywna opinia z dnia 28.12.2020r. (znak: PZ.5560.6.2.2020) wydana przez Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku z siedzibą w Lipsko
- pozytywna opinia z dnia 19.01.2021r. (znak: WZ.0761.38.2.2020) wydana przez Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Warszawie

o uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono do:

- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Radomiu (na podstawie art. 7 ust. 14 pkt. 2),
- Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Starosty Powiatowego w Lipsku (na podstawie art. 7 ust. 14 pkt. 1),
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (na podstawie art. 7 ust. 14 pkt. 3),

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do:

- właściwego zarządcy drogi w dniu 31.12.2020, znak: O/WA.Z-3.4351.518.2020.EC wpłynęło pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku;
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Radomiu, w dniu 22.12.2020r., znak: DR.5151.109.2020 KL RPW/39524/2020, wpłynęło pismo o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku;

W przewidzianym w ustawie terminie do wniosku nie wpłynęły uwagi ani wnioski od mieszkańców. Fakt ten wynika z zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową na obszarze



miasta Lipsko oraz dużego zainteresowania wśród mieszkańców poszukujących lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej relatywnie tańszych od samodzielnej budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W związku z koniecznością ponowienia procedury opiniowania wniosku w zakresie wprowadzonych przez inwestora zmian pismem z dnia 15.01.2021r. Przewodniczący Rady Miejskiej w Lipsku powołując się na art. 7 ust. 5 ustawy powiadomił inwestora o tym, iż uchwała w niniejszej sprawie zostanie podjęta w dniu 25.01.2021r. na sesji Rady Miejskiej w Lipsku.

Z przedłożonej przez inwestora dokumentacji wynika, że inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a w szczególności przedstawił szczegółową koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony dostęp do:

1. drogi publicznej poprzez drogę dojazdową planowaną do realizacji wraz z sieciami uzbrojenia terenu (art. 17 ust. 1 pkt. 1 i art. 17 ust. 5) – w tym inwestycji towarzyszącej realizowanej na podstawie uchwały NR XXVII/152/2020 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 07.10.2020r. zmieniającej uchwałę nr XXIV/141/2020 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 17.07.2020r. w sprawie zawarcia porozumienia pomiędzy Miastem i Gminą Lipsko a spółką W.P.INVESTBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lipsku dotyczącego realizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr ew. 630/7 położonej w Lipsku oraz porozumienia z dnia 06.11.2020r. zawartego w formie aktu notarialnego (REPERTORIUM A – NR 6879/2020) w tej samej sprawie;
2. istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji odcinki sieci (art. 17 ust. 1 pkt. 2 i art. 17 ust. 5);
3. do istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt. 3)
4. oraz, że znajduje się w:
  - odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego o nazwie: „LIPSKO/ZWOLEŃSKA/SZKOŁA03 i LIPSKO/ZWOLEŃSKA/SZKOŁA/04 przy ul. Zwoleńskiej (art. 17 ust. 2 pkt. 1);
  - odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej – Publicznej Szkoły Podstawowej im Antoniego Gustawa Bema przy ul. Zwoleńskiej, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt. 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia z dnia 11.09.2020r., wydanego przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko (art. 17 ust. 3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup> i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4). Wskazane przez inwestora obiekty rekreacyjne (o wymaganej ustawą powierzchni) znajdują się w odległości od 220,0 m do max 550,0 m od planowanej inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rada Miejska w Lipsku analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek brała pod uwagę stan zaspokojenia zasobów mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju Miasta i Gminy Lipsko, a także inne uwarunkowania, stosownie do treści przepisu art. 7 ust. 4 ustawy oraz uzyskane w toku postępowania opinie i dokonane uzgodnienia.

W 2020r. dla terenów Miasta i Gminy Lipsko opracowano dokument „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*”, którego wynik potwierdza potrzebę zwiększenia bazy lokalów/budynków mieszkalnych w tym mieszkalnych wielorodzinnych na terenie miasta Lipsko.

Z uwagi na powyższe i zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Burmistrz Miasta i Gminy Lipsko przedkłada Radzie Miejskiej w Lipsku projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu. Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalonego uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.

Z tych względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.